

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah unsur penting yang menunjang kehidupan manusia. Tanah berfungsi sebagai tempat tinggal dan beraktivitas manusia. Begitu pentingnya tanah, maka setiap orang berusaha untuk memiliki tanah. Kepemilikan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan wasiat. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan kata "dialihkan", termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak karena jual beli.¹

Pasal 1457 KUHPdata disebutkan bahwa:

Jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Proses jual beli dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan dan atau status

¹ Adrian Sutedi, 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendqftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 76

kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.² Sengketa yang biasanya timbul pada praktik jual beli tanah adalah pembeli tanah tidak bisa menguasai dan mempergunakan tanahnya secara leluasa, pihak pembeli tidak bisa melakukan balik nama atas tanah tersebut dikarenakan kurangnya cukup bukti yang kuat untuk melakukan balik nama atas tanah miliknya, proses jual beli dilakukan di bawah tangan sehingga di kemudian hari pihak penjual mengingkarinya, bisa juga tanpa disadari pihak pembeli tidak menyadari bahwa tanah yang dibeli adalah tanah sengketa. Pihak pembeli yang merasa dirugikan kemudian melakukan gugatan ke pengadilan.

Saat proses hukum di pengadilan, penggugat dapat mengajukan penetapan sementara untuk melakukan sita jaminan terhadap aset tanah yang disengketakan. Artinya, sita jaminan untuk memastikan agar tuntutan penggugat terhadap tergugat dapat dilaksanakan atau dieksekusi, apabila pengadilan mengabulkan tuntutan tersebut. Sita jaminan bukan dimaksudkan untuk melelang, atau menjual barang yang disita, namun hanya disimpan (*conserveer*) oleh pengadilan dan tidak boleh dialihkan atau dijual oleh termohon atau tergugat. Setelah adanya penyitaan, tergugat kehilangan kewenangannya untuk menguasai tanah sengketa, sehingga seluruh tindakan tergugat untuk mengalihkan tanah sengketa yang dikenakan sita jaminan adalah tidak sah.³

² Erna Sri Wibawanti dan R.Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty, hal. 7

³ Krisna Harahap, 2000, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek serta Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Bandung: Grafitri Budi Utami, hal. 35

Setelah proses hukum acara perdata di pengadilan sudah selesai, maka hakim mengeluarkan putusan. Hakikat putusan hakim dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Ini berarti tidak hanya menetapkan hak atau hukumnya saja, melainkan juga pelaksanaan atau eksekusinya secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan pengadilan belumlah cukup dan tidak berarti, apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu ditetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasikan, maka putusan hakim tersebut mempunyai kekuatan *eksekutorial*, yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.⁴

Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dapat dijalankan secara sukarela oleh pihak tereksekusi, dan bila enggan menjalankan putusan secara sukarela maka putusan tersebut dapat dijalankan secara paksa. Apabila sebelumnya telah dilakukan sita jaminan, maka setelah adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka dengan sendirinya menurut hukum berubah kedudukannya menjadi sita eksekusi.

Menurut Yahya Harahap, sita eksekusi adalah penyitaan harta kekayaan tereksekusi (pihak yang kalah) atau kreditur sendiri setelah melampaui masa peringatan (*aanmaning*).⁵ Permasalahan yang sering terjadi adalah setelah *aanmaning* dilakukan, ternyata pihak yang kalah tidak juga melakukan amar

⁴ Sudikno Mertokusumo, 1995, *Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta: Liberty, hal. 183

⁵ M. Yahya Harahap, 2001, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan*, Bandung: Pustaka, hal. 62

dari putusan maka pengadilan melakukan sita eksekusi terhadap harta pihak yang kalah berdasarkan permohonan dari pihak yang menang. Permohonan tersebut menjadi dasar bagi Pengadilan untuk mengeluarkan Surat Penetapan yang berisi perintah kepada Panitera atau Juru Sita. Hal ini sesuai dengan Pasal 197 (2) HIR menyebutkan "Penyitaan dijalankan oleh panitera pengadilan negeri". Dalam penetapan eksekusi tersebut maka dicantumkan dengan jelas nama dari Panitera atau Juru Sita yang diberi perintah untuk melakukan sita eksekusi.

Permasalahan lainnya adalah perlawanan dari pihak yang kalah untuk melawan sita eksekusi. Sesuai dengan Pasal 207 HIR/Pasal 225 Rbg, dimungkinkan kepada pihak yang dikalahkan untuk dapat mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi. Hal ini dapat menghambat dimulainya pelaksanaan putusan jika terdapat perintah penangguhan pelaksanaan sita eksekusi oleh ketua Pengadilan Negeri.

Permasalahan selanjutnya adalah perlawanan dari pihak ketiga terhadap pelaksanaan sita eksekusi. Pada dasarnya suatu putusan hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Akan tetapi, apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi putusan tersebut. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga dalam rangka melawan sita eksekusi adalah dengan mengajukan *verzet*. *Verzet* merupakan perlawanan yang dapat diajukan terhadap putusan *verstek* dan eksekusi atau pelaksanaan suatu putusan Pengadilan, atas alasan bahwa barang yang disita dan akan

dilelang adalah kepunyaan si Pelawan dan bukan kepunyaan orang yang telah dihukum oleh Pengadilan.⁶

Pihak ketiga dapat melakukan gugatan jika merasa haknya telah dirampas dengan adanya sita eksekusi tersebut. Gugatan ini sudah sesuai dengan norma bahwa pihak yang kalah atau yang merasa dirugikan dapat mengajukan perlawanan terhadap pelaksanaan putusan yang tidak benar. Misalnya, penyitaan eksekusi dilakukan tanpa mengindahkan prosedur hukum yang berlaku, putusan yang dilaksanakan tersebut belum pernah disampaikan kepada pihak yang kalah dalam perkara tersebut, atau putusan yang dilaksanakan sesungguhnya sudah dipenuhi secara sukarela oleh pihak yang kalah perkara, dan sebagainya.⁷

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus di PN Surakarta).

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah:

1. Alasan-alasan apa yang menjadi dasar pihak ketiga sehingga mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi di PN Surakarta?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam putusan mengenai dapat tidaknya pihak ketiga mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita eksekusi di PN Surakarta?

⁶ Subekti dan R. Trjitosoedibio, 1992, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 111

⁷ Riduan Syahrani, 2004, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Hal. 177

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui alasan-alasan yang menjadi dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi di PN Surakarta.
2. Untuk menganalisa pertimbangan hakim dalam putusan mengenai dapat tidaknya pihak ketiga mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita eksekusi di PN Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya bagi penulis tentang prosedur, persidangan, dan putusan gugatan perdata.

2. Bagi ilmu pengetahuan

Penelitian, ini diharapkan dapat menjadi referensi acuan mengenai dictum putusan pengadilan khususnya terhadap perkara perlawanan eksekusi.

3. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan implikasi bagi masyarakat pencari keadilan yang merasa dirugikan karena hak milik atas tanahnya disita dan dieksekusi dalam perkara pihak lain.

E. Kerangka Pemikiran

Pelaksanaan putusan hakim secara paksa yang telah berkekuatan hukum tetap atau eksekusi adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. Ada beberapa jenis pelaksanaan putusan, yaitu:

- 1) Eksekusi putusan sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR dan Pasal 20 RBg. Eksekusi ini menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang.
- 2) Eksekusi putusan berdasarkan Pasal 225 HIR, Pasal 259 RBg, yaitu . menghukum pihak yang dikalahkan untuk melakukan suatu perbuatan. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi, pihak yang dimenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- 3) Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Eksekusi ini tidak diatur dalam HIR, tetapi diatur dalam Pasal 1033 Rv. Yang dimaksud eksekusi riil berdasarkan Pasal tersebut adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Apabila pihak tersebut tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada juru sita supaya dengan bantuan panitera pengadilan dan kalau perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya.
- 4) Parate eksekusi atau eksekusi langsung terjadi apabila seorang kreditur menjual barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai title eksekutorial. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 1155, Pasal 1175 Ayat (2) KUHPerdara.⁸

Terhadap eksekusi suatu putusan, seseorang yang mengaku sebagai pemilik barang yang disita secara eksekutorial dapat mengajukan perlawanan terhadap sita eksekutorial atas barang tersebut. Pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan jika ternyata barang-barang yang akan dieksekusi adalah miliknya, bukan milik pihak yang kalah dalam perkara tersebut. Hal serupa juga dapat

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.* Hal. 248

diajukan melalui pengajuan perkara bantahan terhadap eksekusi, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya.

Perlawanan dari pihak ketiga atau *derden verzet* diajukan kepada pengadilan negeri yang berwenang yaitu pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi penyitaan dan pelelangan itu, baik secara tertulis maupun secara lisan. Pihak pelawan harus mengemukakan alasan-alasan serta membuktikan perlawanannya. Perlawanan tersebut akan diperiksa oleh pengadilan negeri yang bersangkutan. Namun, perlawanan itu tidak menghalangi dan tidak menghentikan dilakukannya eksekusi, kecuali terdapat perintah penangguhan pelaksanaan eksekusi sampai dijatuhkannya putusan tentang perlawanan itu oleh ketua pengadilan negeri. Perlawanan yang diajukan setelah selesai pelaksanaan putusan adalah tidak dapat dibenarkan.⁹

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan sesuai dengan pokok masalah yang akan diteliti yaitu penelitian hukum normatif yaitu mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.¹⁰ Oleh karena metode penelitian yang digunakan metode penelitian kualitatif, maka data yang diperlukan berupa data sekunder atau data kepustakaan dan dokumen hukum yang berupa bahan-bahan hukum.

⁹ Riduan Syahrani, *Op. Cit.* Hat.178

¹⁰ Soerjono Soekanto, 1999, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, hlm. 67

Sesuai dengan jenis penelitian yang berupa penelitian normatif, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif karena yang diteliti adalah aspek hukum, asas hukum, kaidah hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat. Dalam penelitian ini penulis akan mencari dan menganalisis kaidah hukum yang terkandung dalam suatu perundang-undangan dan juga terkandung dari norma hukum yang tidak tertulis yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Sehingga dapat diketahui kaidah hukumnya mengenai perlawanan yang dapat diajukan oleh pihak ketiga terhadap sita eksekusi pada sengketa jual beli tanah di PN. Surakarta.

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi:

a. Data Sekunder, data sekunder dalam penelitian ini meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat mengikat, antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- c) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

d) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

e) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berlakunya tidak mengikat atau bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder berupa berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan data hasil wawancara yang dilakukan untuk menunjang data sekunder.

b. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.¹¹ Tentunya hal ini didukung dengan melakukan penelitian langsung terjun ke lapangan.

1) Lokasi Penelitian

¹¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal 30

Dalam hal ini penulis memilih lokasi penelitian ini di Pengadilan Negeri (PN) Surakarta.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu dengan informan atau responden yang berkompeten dalam permasalahan mengenai penyelesaian perkara gugatan pihak ketiga terhadap sita eksekusi, yaitu antara lain:

- a) Hakim PN Surakarta
- b) Juru sita PN Surakarta
- c) Pihak ketiga yang melakukan gugatan

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Mengumpulkan, mencari dan mempelajari ketiga bahan hukum tersebut di atas yang berkaitan dengan gugatan pihak ketiga terhadap site eksekusi di PN Surakarta.

b. Studi lapangan yang melalui:

1) Membuat Daftar Pertanyaan

Penulis mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber. Kemudian penulis menyiapkan pertanyaan yang berkaitan dengan gugatan pihak ketiga terhadap sita eksekusi di PN Surakarta.

2) Wawancara

Wawancara ini merupakan pencarian dan pengumpulan data primer yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti dengan cara penulis terjun langsung ke lokasi penelitian yang menjadi tempat penelitian dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak terkait yakni dengan hakim dan juru sita pengadilan serta pihak ketiga yang melakukan gugatan.

4. Teknik Analisa Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Metode kualitatif dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan, dan literatur lainnya yang berkaitan dengan proses gugatan yang diajukan oleh pihak ketiga terhadap sita eksekusi pada sengketa jual beli tanah di PN Surakarta. Hasil analisis kemudian akan dihubungkan dengan data-data yang diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan, untuk kemudian dilakukan pengumpulan dan penyusunan data secara sistematis serta menguraikannya dengan kalimat yang teratur sehingga dapat ditarik sebuah kesimpulan.

G. Sistematika Skripsi

Dalam rangka mempermudah para pembaca dalam memahami isi skripsi ini, maka perlu dikemukakan sistematika skripsi. sebagai berikut:

Bagian awal terdiri dari: halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, kata pengantar, daftar isi, abstrak. Bagian isi terdiri dari bab-bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN. bab ini menguraikan tentang: Latar belakang masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Kerangka pemikiran, Metode penelitian, dan Sistematika skripsi.

BAB II Tinjauan Pustaka, bab ini menguraikan tentang Pengertian Jual Beli Tanah, Proses Jual Beli Tanah, Sengketa Jual Beli Tanah, Pengertian Perlawanan Pihak Ketiga, Pengertian Sita Eksekusi, Macam-macam Sita Eksekusi, Dasar Hukum Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi. Hubungan antara Pihak Ketiga dengan Para Pihak Terhadap Sengketa Jual Beli Tanah.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini menguraikan tentang: Alasan-alasan yang menjadi dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi. Pertimbangan hakim dalam putusan mengenai dapat tidaknya pihak ketiga mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita eksekusi.

BAB IV Penutup, bab ini menyajikan tentang; Kesimpulan dan Saran. Selanjutnya Daftar Pustaka.